

第 9 回 立 川 市 景 観 審 議 会

平成 2 6 年 3 月 2 5 日 (火)

○日 時 平成26年3月25日(火曜日)午後7時00分

場 所 立川市役所2階 208・209会議室

○出席委員(8名)

会 長 10番 堀 繁 君

1番 浅見光義君

2番 大和田清隆君

6番 小松清廣君

7番 高嶋弘明君

8番 馬場敬博君

9番 古川公毅君

11番 宗像ヨシ子君

○欠席委員(4名)

副会長 5番 小林茂雄君

3番 葛西紀巳子君

4番 加藤真理君

12番 山崎誠子君

○出席説明員

副市長 木村信雄君

都市整備部長 下澤文明君

開発調整担当部長 栗原洋和君

都市計画課長 小倉秀夫君

景観係長 大和田智也君

景観係主任 田村由黄君

○届出者(12名)

○議事次第

1 開 会

2 副市長挨拶

3 議 題

イ. 意見聴取

・事前協議案件について

立川都市軸A1南地区プロジェクトについて

4 閉 会

開会 午後7時00分

○小倉都市計画課長 皆さん、こんばんは。それでは定刻となりましたので、始めさせていただきます。

今日は、ご多忙のところお集まりいただきありがとうございます。

まず初めに資料の確認をお願いいたします。

本日使用する資料は、事前に送付させていただきました資料1「立川都市軸A1南地区プロジェクトについて」です。本日、机上に配付しておりますのは、次第、A4判縦のもので1枚でございます。不足等ございませんでしょうか。よろしいですか。

それでは、立川市木村副市長より、挨拶及び意見聴取についてお願いいたします。

○木村副市長 皆さん、こんばんは。副市長の木村です。どうぞよろしくをお願いいたします。

今日は、大変お忙しいところ景観審議会を開催していただきまして、まことにありがとうございます。日ごろから委員の皆様方には、景観審議会の運営につきましてご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

本日、ご審議いただきますのは、意見聴取といたしまして、届け出案件、立川都市軸A1南地区プロジェクトについてでございます。

昨年度、色彩計画の関係でご審議いただきましたIKEAに次ぐ民間の施設計画としては2件目の案件であり、病院等を初めとする複合施設となっております。

今後、都市軸西側の国有地につきましても、民間への売却後、施設計画が具体化しました際には、同様にご審議をいただくことになるものと考えております。

それでは、意見聴取文を読ませていただきます。

行為の事前協議等について（意見聴取）

貴審議会に次の事項について意見聴取します。

1、届け出の案件（立川都市軸A1南地区プロジェクトについて）

意見聴取理由、立川都市軸A1南地区プロジェクトについて、立川市景観条例第15条第3項の規定に基づき貴審議会の意見を聴取するものです。

立川市景観審議会 会長 堀繁殿

立川市長 清水庄平

では、会長、よろしくをお願いいたします。

○堀会長 わかりました。

(意見聴取文 手交)

○堀会長 それでは、ただいまより立川市景観審議会を開催いたします。

本日は、意見聴取案件の届出者にお越しいただいております。立川市景観条例施行規則第37条第8項には、審議会は必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め意見を聞くことができますとしています。

これにつきましてご異議のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

ご異議がないようですので、審議会として出席を求めることといたします。

なお、届出者の発言及び質疑につきましては、企業の未公開情報に配慮し、議事録には残さないことといたしますので、その際には暫時休憩といたしますが、これもよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

○堀会長 ありがとうございます。

本日は、傍聴者がおられないということですので、早速議事に入りたいと思います。

今、市長より承りました意見聴取案件につきまして、事務局からご説明をお願いしたいと思います。よろしくどうぞお願いいたします。

○小倉都市計画課長 それではご説明いたします。座って失礼させていただきます。

立川基地は昭和52年、米軍から全面返還され、昭和記念公園、広域防災基地、自治大学校、裁判所等の国機関が移転しております。

本日の案件は、立川基地跡地関連地区土地区画整理事業により基盤整備が行われ、国有地として換地されました都市軸沿道地域でございます。

都市軸沿道地域には、先ほど副市長からの挨拶にもありましたがI K E A、そのほか国の立川市地方合同庁舎が立地しており、沿道地域といたしましては3件目の立地となります。

それでは景観概要について説明いたします。

資料の右上に1と書いたページをお開きください。敷地は都市軸沿道のファーレ立川の北側に位置し、敷地面積は約1万5,000平方メートルであります。敷地西側には都市軸及びモノレール高架があり、モノレールから俯瞰する立地となっております。

次に、建築概要について説明いたします。

ページを3枚おめくりいただき、資料の右上に3と書かれたページをお開きください。

本計画は5つの用途から成る複合施設です。都市軸に面して北のほうから8階建ての病院棟、5階建ての薬局棟、6階建ての事務所棟、そして都市軸から一步入った南側に12階建ての学校棟、5階建ての駐車場棟が配置されています。

また、地区計画により敷地の西、南、東側には3メートル以上という壁面の位置の制限が設けられております。

さらに、都市軸に面する低層階には店舗・飲食店等のにぎわいを創出する用途とすることが定められております。景観の届け出では、配置は歩行者空間との一体性や開放的な視界を確保することや、照明計画はにぎわいの演出や印象的な街並みとなるよう配慮することなどが定められております。

また、街並みから突出した高さとならないようスカイラインの見え方に配慮することとしています。

次のページ以降は、外構計画ですが、景観の届け出では、公共空間や隣接する敷地などと調和した意匠に努めることとしています。

次に、立面図について説明いたします。資料の右上に5-①と書かれたページをお開きください。

上は、都市軸サンサンロード側から見た立面図で、病院棟、薬局棟、事務所棟の低層部は一体的に構成されています。また、モノレールの高架の高さがイメージできるような細かい白い線で表示しております。

下は、ファーレ立川側から見た立面図です。駐車場棟のみ独立した配置となっております。

ページを1枚めくっていただきまして、上は東面となりますが、駐車場棟の外壁は隣接地の建物が手前に配置するため、実際には道路からは余り見えないと思われます。下は北面となりますが、病院棟の外壁は隣接地の合同庁舎駐車場が手前に位置するため、低層部は余り見えないと思われます。

次のページ以降は、モニタージュ写真等の詳細資料となります。詳細につきましては、届出者より説明がありますので、事務局からの説明は以上となります。

○堀会長　事務局の説明が終了いたしましたので、届出者により説明をいただくために、暫時休憩に入ります。

[休憩　午後　7時08分]

〔開議 午後 8時26分〕

○堀会長 それでは、ほかにはないようですので、休憩前に引き続きまして審議会を再開いたしたいと思います。

届け出案件につきまして、ご意見等がある方いらっしゃいますでしょうか。

○大和田委員 意見といたしますか、結果的なことでいうと、一つちょっと色彩計画等は置いておいて、横一線に非常にすばっと決めているところというのが、サンサンロード側から見るとファーレから来て、どちらかという縦に分断されるところがあつて、急に横一線にさっと見えてくるというのが、逆にそれを強調して配慮したとおっしゃっているんですけども、ちょっと違和感があるような感じがする。周りとの関係という点で。

それと、南側からのアプローチで敷地の計画上、学校が正面に来るということは、しようがないのかもしれないんですけども、ファーレから来て急に横一文字で白い建物でというあたりが、逆にそれが非常に圧迫感があつて、ちょっと違和感があるなど。

考えてみれば、せめて北側の学生用の庭が南側にあれば、ちょっと雰囲気も変わるのかなと思ったんですけども、計画上はそうはなかなかいかないのか。ちょっと引けば少し印象が違うのかなと思ったんですが、これぐらいの距離だと大したことがないかなという、そのあたりが少し気になった点です。

○堀会長 ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。

○古川委員 人と車の動線を周りの道路との関係で明確にしていきたいということ、道路区域とその敷地区域がちょっとわかりづらいので、それもわかるようにしていただければありがたいと思います。

○堀会長 いかがでしょうか。ほかにはいかがでしょうか。

○浅見委員 全体的ににぎわいをやはり演出を少し具体的にわかるように計画していただきたいと思います。

○堀会長 わかりました。ほかにはいかがでしょうか。

○栗原開発調整担当部長 さっき休憩中に大分意見的なものも出ていたと思いますけれども、本来でしたらここで意見を述べていただく場所ですけれども、申しわけないんですが事務局のほうで、質問じゃなくて意見の場合は議事録のほうに載せていただくということはできないでしょうか。難しいでしょうか。

○堀会長　　よろしいじゃないですか。

○栗原開発調整担当部長　　そういう形で。では事務局のほうで。

○堀会長　　意見は全部、そういうような今、審議会でするので、議事録にして載せてください。

○栗原開発調整担当部長　　意見として、それはそういう形で載せさせていただきたいと思います。

○堀会長　　ほかにいかがでしょうか。

では、私のほうからは、周辺の公共の道からどういうふうに見えるのかというのを、もう一度きちんと整理していただきたいと思います。

何か断片的に都合のいいところだけ取っているように見えまして、やはり我々としては市民の目線に本当にどういうふうに見えるのかというのを全部確認したいんです。

例えば立面図がたくさん出ていましたよね。立面図というのは、無限大距離から見た絵で、そんなところの視点はないんです。パースがより近いんだけど、パースは画角とか大分操作していて、本当に人間の目線で、人間というのは先ほど言ったように鉛直方向60度しかないです。水平視野って80度しかなくて、この60度が大体普通に歩いてきますと上が20度、下が40度。かなり姿勢のいい人は上が25で下が35で、大分下を向いているんです。そういう本当の目線でサンサンロードから見たときに、上なんかもう見えないんです。本物を確認してほしいんです。

我々はもちろんプロだから、そんな絵がなくてもわかるんだけど、一応みんなで事業者さんと市と、あるいは審議会のメンバーが共有するために、どういうふうに見えるのかというのを一応確認したい。よろしくお願いします。

特に私の気になるのはにぎわい。にぎわいというのは先ほど言ったように、実際には人の姿なんです。もちろん人は、雇ってそこに座っているというわけにいかないから、結局お客様がそのにぎわいのもとになるので、楽しくなかったらいてくれないんです。ベンチを置けば座ってくれるなんて甘い世界じゃないんです。相当の工夫を入れないと実際のにぎわいって言えないんです。

それが実際に本当にちゃんと担保されたのか、確認したいんです。きょうの説明では全く納得いかないです。にぎわいはつくれないと思うんです。よろしくお願いします。ほかにいかがでしょうか。

○宗像委員 5-1のあたりを見ますと、先ほどの説明で、水平ラインの連続性を考えて水平ラインとおっしゃっていたんですけれども、これを見るとすごくサンサンロードの側のほうを見ても白がすごく目について、何か清潔っぽいようだけれども冷たいというような、そういうのもあると思うんです。

それはやはりにぎわいと関係すると何か身近って感じるかなという、そういう気もします。本当にすごくみんな何か連続性の水平ラインということで統一したということで、逆におもしろみがないというか、事務所とか学校とかという建物も建物ですけれども、やはり何か全体がそういう目になってしまうのが、ちょっともう少し工夫が。色は私も細かいことはあれですけれども、その辺もにぎわいと関係して、もう少し何か工夫があってもいいんじゃないかと思います。

以上です。

○堀会長 水平ラインの形状というのは、これは見てよくわかると思うんですけども、だから無限大のところ視点に置いたときにそう見えるというだけの話で、実際には全然見えないんです。

みんなが言っているように、人間、はすに見るので、物すごく直線がわっと見えるんです。それはすごく単調で殺風景に見えます。そういうところに対する細かい工夫が景観配慮なんです。それはきょう伺っていても、これからおやりになられるのかなという、そういう印象です。もっときめ細かくやらないと景観配慮にならないですよ、人間の目線なんて。

ほかにいかがでしょうか。

○浅見委員 5-1で先ほど言われたように、確かにこの100メートルの白いラインの中に私が例えば立ったときに、地面から1.5メートルなんです。1.5メートルのところの下にガラスがずっとあって、たまに店舗のサインがあるかもしれないんですけれども、これで1階の店舗がどこなのかもわからないし、まるっきり直線がぼっと壁面が100メートル続いているわけです。2階もそうですよね。それが何か先ほど言っているようなにぎわいだとか歓待だとか、具体的に何か見えるように、自分がここに立ったと思って考えられたほうが良いと思います。

○堀会長 ほかにいかがでしょうか。

では、ひと通り意見を伺ったということにいたしたいと思います。

ありがとうございました。

それでは立川都市軸A1南地区プロジェクトにつきましては、附帯意見を付して回答することといたします。

なお附帯意見の取りまとめにつきましては、事務局と調整した上で、会長一任とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(「異議なし」の声あり)

○堀会長 ありがとうございます。本日用意した議題は以上よろしいですか。その他で何かございますか。

○小倉都市計画課長 その他では特にはないです。

○堀会長 よろしいですか。ありがとうございます。

それでは本日の議事を終了いたしましたので、事務局に進行をお戻ししたいと思います。

○小倉都市計画課長 委員の皆さん、本日はご活発なご議論の上、事前協議についてご審議いただきありがとうございました。

それでは事務局から報告と事務連絡がございます。昨年度この本審議会に諮らせていただきましたIKEAにつきましては、現在ある店舗としては世界で唯一の全面ブルーボックスではない店舗として、景観に配慮した店舗にいたしまして4月10日にオープンする予定でございます。

また、堀会長を講師にお招きし、2月10日に開催いたしました景観セミナーでは、157名の方に参加いただきましたのでご報告させていただきます。大変好評でセミナーに参加した市議会議員からも本3月議会で関連した質問を二、三受けたところでございます。堀会長には大雪の中、ご足労いただきましてまことにありがとうございました。

また、本日の景観審議会の議事録については、初稿を事務局が確認した後にメールまたは郵送でお送りいたしますので、ご確認をお願いしたいと思います。

それでは、本日は長い時間にわたりありがとうございました。本日はこれで終了させていただきます。長時間ありがとうございました。

閉会 午後8時37分

〔休憩中の意見（抜粋）〕

○堀会長 人間って正面を見ているんです。だから、道路の正面が一番重要なんです。公共の道路って、これとこれじゃないですか。これの正面には、こういう建物が来ないですよ。この建物、巨大な建物が唯一、正面で見えるところってこの道なんです。この道からの景観って重要なんです。

景観っていうのは人間が見るとのことなんです。人間がどこからどう見るのかというのを常に頭に入れないと、景観の説明にならないですよ。

○堀会長 一番大事なのは、市民がよく見るところなんです。道路の正面とか、それからサンサンロードからの見えというのは物すごく重要で、サンサンロード、重要なんです、立川市にとって。そうすると、これ、さっきにぎわいをつくるためにここに木を植えるんだという話がありましたけれども、むしろこの木っていうのは、こちら側からこう来ると壁になって1階を見せない効果が非常に強いんです。植栽ってご存じだと思いますけれども、壁になりますから。

何でここに分断するような、せっかくここ、何か楽しげにつくろうと言っているにもかかわらず、人はこちら側から見ると、サンサンロードから。何で分断するのか。

具体的に実際にどうやっていい印象を与えようとして工夫しているのかとか、にぎわいをどういうふうにして実際につくろうとしているのか、言葉レベルじゃなくて。それが聞いていてというか、見ていて、図面を見ていて全然感じられないです。

植栽よりももっと重要なのはたくさんあるんだけど、どこまでやり直しがきくのかわからないので、植栽なんていうのはもう簡単にできると思うんです。でも、例えば、では建物のレイアウトをもう一回考えてくださいと言うと、これ、ちょっと大変になると思うんだけど、だから、どのレベルから改善をお願いしたらいいのかよくわからないけれども、まだできること、たくさん幾らでもあると思います。

○堀会長 タイサンボクとか何か花の写真。これ、こういうふうになると、何かこの花が見えるかのように思いますよね。ところが最初の、ここにあるジューンベリーとタイサンボクから説明されたじゃないですか。タイサンボクって、すごく上に咲く花で、

こんなレベルでこうやって見る人なんか誰もいないんです。

あたかも何かこの木を植えると花いっぱいになるかのような説明をされていたけれども、タイサンボクって本当にご存じですか。ここにある木、ご存じですか。こんなふうには花ばっかりにはならない木ですよ。ご説明が、何というか、我々の知っている知見と大分違うんです。

一番重要なのはやはりにぎわいとか、それからせつかくこういう病院とか学校をつくるんだから、そこの人たちにとっても楽しくなるような空間をどういうふうにつくるかなんです。それは大分まだ工夫の余地があると思うんです。

特に、我々の関心としては、サンサンロードとの関係をどうやってつくってくれるのか。1列に敷地境界に植栽を入れますというのは、通常、そういうのは遮蔽植栽といまして、隣の影響をなるべく受けないようにするときにやる手法なんです。もっと具体的にやってもらいたいんです。

人間のヒューマンアイレベルでぜひ検討してほしいんです。モノレールから、車窓からというと、正面に見えるじゃないですか。それをどんどん絵を描くといいんです。そうするとどのくらいの距離でどのくらいの圧迫感があって、人間の視野角って、鉛直方向60度しかないんです。物すごく小さいんです。全球の人間を囲んでいる全環境のうち、人間が同時に見ることができるのってたった27分の1しかないんです。潜水艦に入って双眼鏡でのぞくくらいのそのくらいの少ししかないんです。

わざとモノレールからの見えっていうのを、はすにして視野角を大きくしたパースをつくっているでしょう。ずるいです。正面で見る、人間って。いろいろ細かくごまかしがたくさん入っているんです。

本当に人間が歩いてきて、サンサンロードを歩いてきたらどういうふうに見えるかというのをもっと真剣にやってもらいたい。モノレールから大分近いので、壁面の圧迫感って、すごくあると思うので、それに対する配慮をどうしたのか。それから、せつかく看板というか幾つか入りますよね、看板の説明ありましたよね。1-3のこれ。これが、さっき言ったようにモノレールの車窓って本当、小さいんです。そこから見える位置にちゃんと入れましたよとか。モノレールからの視点、すごく重要なので、そこからどういうふうに見えるのかとか、それからやはりサンサンロードを歩いているときにどう見えるのかとか、ちゃんと我々がわかるようにやってほしい。

○宗像委員　　6-1のこの一番上の完成図って言うこれを見ると、今のやはり人の流れで、学校のビルが道路の正面にバーンとなってしまうと、その奥行きが見えないというのと、それからさっき車の流れの説明があったんですけども、そういうふう実際に車に乗っている人がああいう、向こうの道はいいんですけども、このファーレの中の道をそういうふうに通るだろうかと思ったりするんです。

ガソリンスタンドが角にありますよね。あそこから結構左折する車もあって、市の駐車場もありますから、あそこに入ってきたりして、また右折して入ることも多くなるんじゃないかなっていう、そういうのは、あそこ、別に右折してはだめってなっていないので、そうなる可能性もあるなと思って聞いていました。さっきの車の流れ、こうと言っても実際に乗ってくる方はそういうふうにならないんじゃないかという心配があります。

それから今、人の流れもアイムというところの、図書館のところの上のデッキがもう終わりになりますよね。こちら側はパレスホテルの手前でなくなるんです。そうすると、今、何か見ている、下を歩いている方は高島屋のほうから映画館があったりして歩いてきている方、ホテルの方とか、あの近辺の企業の方もあるんですけども、デッキから歩いてこないからあそこに来るとなると、それよりもサンサンロードのほうを使う人がふえるのかな。ちょっとそこがまだ予測がつかないんですが、ただいまおっしゃったように、人の流れ、学校のところにバーンとぶつかっちゃうと、その手前までファーレ立川ということで、歩道に余裕があって、それから芸術作品、あの辺一帯ずっと109という芸術作品がファーレの周辺にあるんですけども、そういうファーレ立川と今度の区画が何か分断されてつながりが、学校の建物が正面に来たことで景観が変わってしまって、つながりがもうなくなってしまって、全く別な区域になってしまうなというのが第一印象です。

緑いっぱい三面、いっぱいありますけれども、会長先生もおっしゃっていましたがけれども、こちら、サンサンロードのほうに今、ケヤキの木も結構並んでいますよね。これの植える樹木によって、私も大分、大木が多いんじゃないかなと、もっと下に目線が行くあたりの、そういうほうがいいんじゃないかというふうには思いました。

だから、学校のあたりも大木を植えると、本当にこっちは別区画ですというような感じをバーンとして、何か人の流れが繋がっていかないんじゃないかなと思います。

○浅見委員 2階のペDESTリアンデッキよりも奥だとこれ、通路ですよ、ただ単に。これで導き入れようじゃなくて、ただ単に直線上に通路が並んでいるだけで、これ、何も無味乾燥、歩くだけですよね。

○堀会長 我々は外の要するに市民からどう見えるかが大事なんですけれども、中を見てもここに立ったとして見てください。要するにこのペデの一番端に立って、そうすると2メートル50幅で延々と真っすぐ壁とこちら側が転落防護策かあるいは壁面になるのか、ずっと真っすぐこう続いているわけです。楽しいですか。どんな工夫をされているんですか。

○浅見委員 そこに例えば一番譲歩してもベンチを置くと。そうするとベンチは大体60センチぐらいですね。そこからここに足を組んだら、そこからまた40センチか50センチは行くわけです。そうするとその2.5メートルのうちのほぼ半分ぐらいはベンチのスペースなんです。そうすると、じゃ、あと1メートル20センチ、肩幅が60センチです。行き来する人はぎりぎりこうやって、肩幅をすれ違いながら行くわけです。そうするとこの2メートル50センチの中でどうやってにぎわいのスペースがあるのかなというのは、そういった空間がどこにあるんですかというような、そういうところが見えてこないんですけど。

○堀会長 それもすごく重要なんです。それから1階の要するにサンサンロードから見ると見上げになりますので、デッキだろうが何だろうが関係ないんです。わかるでしょう。見上げだから。見おろさないの。

平面図で描くとデッキですってわかるけれども、ヒューマンアイ、サンサンロードから見たときに、デッキは見えますか、見えません。

だからそれは市民が見て、ああ、楽しいところが出来たなっていう魅力創出にはならないです。に入ったときの話なんです。中に入ってもまずいんじゃないのというのが今の浅見委員のご意見です。どんな工夫をされているのかよくわからない。

○小松委員 余分にとった3メートルの部分を、例えばオープンカフェとかそういったにぎわいの創出の部分に活用できるということの方法論のほうが、より人のにぎわいの創出というのはできるし、もう一つは2階のデッキがありますね。それが一つのひさしの効果ができますから、やはり雨が降るとか、そういったときにはオープンカフェとし

ての使い勝手というのは非常に有効になってくるんじゃないかと思うので、そこら辺の工夫をされたほうがいいのかなと思います。

○浅見委員　舗装もそうですけれども、例えば先ほど先生が言われたような人々が立ったときにこの入り口がどういうふうになるかとか、そういうふうな景観がこれでは全然見えてこないし、どういうふうな工夫をしているのかを教えてください。

○堀会長　きょうの一番の我々がよくわからない点は、まず全体のレイアウトです。一番大事な市民目線のところに、あえてわざわざ高いものを持ってきた理由は何か景観的な配慮って一体あるのかな。ないと言うんだったらないで、景観に配慮しなかったんだというので、わかりやすいんですけども。

それからやはりにぎわいが一つ。にぎわいをどういうふうに工夫しようとしているのか、これもよくわからなかったです。

それからサンサンロードというのは、立川市にとってはとても重要なので、これとの関係をどうつくろうとしているのかという、我々としてはとても関心があって、せつかなので楽しい通りにしてほしい。